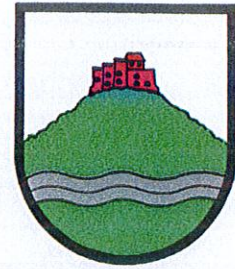


# Gemeinde Küssaberg



Landkreis Waldshut

## **Satzung zum Bebauungsplan „Erweiterung Mittlere Greut II, Grundstück Flst. Nr.758/15 (Teil)“, Kadelburg, Gewerbegebiet Ettikon**

Aufgrund des § 13 a in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 29.07.2017 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Küssaberg den Bebauungsplan „Erweiterung Mittlere Greut II, Grundstück Flst. Nr. 758/15 (Teil), Kadelburg“, Gewerbegebiet Ettikon, in öffentlicher Sitzung am 23.09.2019 als Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung des Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Erweiterung Mittlere Greut II, Grundstück Flst. Nr. 758/15, Kadelburg, Gewerbegebiet Ettikon“ mit Plandatum vom 20.05.2019 (§ 2 Ziffer 1).

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000
2. Bauvorschriften

Der Satzung ist eine gemeinsame Begründung sowie als Anlage 1 eine Pflanzliste beigefügt.

### **§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

#### **1. Art der Baulichen Nutzung**

##### **1.1 Baugebiete:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

## 1.2 Nutzungen im Gewerbegebiet (GE) (§ 1 Abs.9 und § 8 BauNVO):

### 1.2.1 Generell zulässig sind:

- Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe ohne Verkaufsflächen sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen für den Eigenverbrauch ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe

### 1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter:
  - wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsflächen für Gewerbebetriebe und Handelsbetriebe für den Verkauf an Endverbraucher:
  - wenn die angebotenen Waren nicht den ortskernrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind (Ausgenommen sind hierbei jedoch Verkaufsflächen für Lebensmittel, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren) und
  - wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weitere zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern und
  - wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. Handwerkerprivileg). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal insgesamt 50 m<sup>2</sup> je Gewerbegrundstück beträgt.

### 1.2.3 Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Schank- und Speisewirtschaften.
- Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsflächen für Gewerbebetriebe und Handelsbetriebe für den Verkauf an Endverbraucher, wenn die angebotenen Waren ganz oder teilweise den ortskernrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind, und wenn gleichzeitig das angebotene Sortiment nicht aus eigener Herstellung stammt.
- Verkaufsflächen für Lebensmittel, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren für den Verkauf an Endverbraucher.
- Sonstige Tankstellen, die nicht unter Ziffer 1.2.1 fallen.

Für Küssaberg werden die folgenden ortskernrelevanten Sortimente benannt:

1.2.4 Lebensmittel, Getränke (ausgenommen Kistenware), Tabakwaren, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetikartikel, Apothekerwaren, Sanitätswaren, Bücher, Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Lederwaren, Elektrowaren, weiße Waren, Leuchten, Elektroinstallationen, Zubehör, braune Waren, Radio/TV/Tonträger/Bildträger, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Geschenkartikel, Fotowaren, Optikwaren, Uhren, Schmuck, Sonstige Einzelhandelswaren z.B. Nähmaschinen, Zubehör, Waffen, Jagdbedarf, Blumen, Zoologischer Bedarf, sowie Spielwaren.

## **2. Maß der baulichen Nutzung:**

### **2.1 Allgemein:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils als Höchstwert bzw. Höchstgrenze bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, sowie der maximalen Höhe der Gebäude bzw. baulichen Anlagen.

### **2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:**

2.2.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### **2.2.2 Gebäudehöhe**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt 17 m über dem Bezugspunkt, welcher sich errechnet über den Höchstpunkt der süd-westlich am Baugebiet verlaufenden Erschließungsstraße und zwar auf der Länge des jeweiligen Baugrundstückes.

### **2.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (Empfehlung)**

Die Mindest-Höhenlage der Gebäude (Erdgeschossfußbodenhöhen des fertigen Fußbodens (EFH)) sollte aus Gründen eines ansonsten möglichen Regenwasserrückstaus mind. auf bzw. über dem Erschließungsstraßenniveau liegen.

2.2.4 Bei Kaminen und kleinen technischen Aufbauten können geringfügige Abweichungen von der max. Gebäudehöhe zugelassen werden gemäß § 18 Abs.2 BauNVO.

## **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:**

### **3.1 Bauweise:**

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

3.2.1 Im zeichnerischen Teil sind die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs.1 Ziffer 2 BauGB sowie § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt.

3.2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, außer Gebäude gemäß § 2 Abs.2 LBO, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3.3 Flächen für offene und überdachte Stellplätze, Garagen, überdachte Lagerflächen und Nebenanlagen

3.3.1 Offene Stellplätze sind grundsätzlich auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Auf der Versickerungsfläche sind offene Stellplätze allerdings unzulässig.

3.3.2 Überdachte Stellplätze, Garagen, überdachte Lagerflächen und Nebenanlagen die Gebäude sind, sind lediglich innerhalb der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO zulässig.

## 4. **Stellung der baulichen Anlagen**

Es wird keine bestimmte Stellung der baulichen Anlage vorgegeben.

## 5. **Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegeben. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die süd-westlich gelegene öffentliche Verkehrsfläche (Flst.Nr. 772).

## 6. **Freileitungen**

Stromversorgungs-, Fernmelde- und andere Freileitungen sind unzulässig.

## 7. **Maßnahmen zur Begrünung und Kompensation der Umwelteingriffe**

### 7.1 Schutz der Tierwelt

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z. B. LED-Leuchtmittel oder Natrium-Dampflampen). Beleuchtung mit stark anstrahlender Wirkung ist zu vermeiden.

### 7.2 Schutz des Bodens und des Wassers

Dem Schutz des unbelasteten Oberbodens (Mutterboden) ist eine hohe Priorität einzuräumen (vgl. § 202 BauGB). Bei der Bauvorbereitung ist der humose Oberboden sorgfältig vom Unterboden zu trennen und zur Erhaltung des Bodenlebens baldmöglichst – soweit möglich ohne Zwischenlagerung – weiter zu verwenden.

Ein Ausgleich der Erdbewegungen innerhalb des Plangebietes ist anzustreben, der Aushub soll, soweit möglich, Vorort als Auffüllmaterial verwendet werden. Es darf nur unbelasteter Erdaushub für Auffüllungen verwendet werden. Bei Zwischenlagerungen und Wiederverwertung von Bodenmaterial sind die DIN 19731 und die Anforderungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen, Baustellenabwässer sind aufzufangen und zu entsorgen.

Das Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge darf nur auf geeigneten Flächen erfolgen.

Während der Bauphase darf zur Vermeidung von Bodenverdichtung ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen stattfinden.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind bauzeitlich entsprechende Bodenverdichtungen entsprechend dem Vorgehen nach DIN 19731 nachhaltig zu beseitigen und die Wiederherstellung bzw. Stabilisierung der Bodenstruktur zu fördern.

### 7.3. Dachbegrünung

Um die negativen Auswirkungen des Vorhabens (erhöhter Versiegelungsgrad) für die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren, sollen Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer extensiv und naturnah mit einer Substratstärke von mind. 20 cm begrünt werden.

### 7.4 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden sind durch Rankgewächse zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 5 lfm Fassadenlänge. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. In Fällen, in denen konstruktions- oder funktionsbedingt keine Begrünung möglich ist, kann von einer Fassadenbegrünung abgesehen werden.

### 7.5 Begrünung von privaten Freiflächen:

Die unbebauten Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht zur Erschließung der Gebäude oder für eine andere zulässige Verwendung wie z. B. die Ausweisung als Stellflächen erforderlich sind, sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Großflächige Kiesschüttungen (z. B. Steingärten) sind nicht gestattet. Lagerflächen sind gegenüber dem Landschaftsraum abzuschirmen und einzugrünen. Bauliche Abgrenzungen (Zäune, Mauern) sind nach Möglichkeit zu begrünen. Es sind regionaltypische, standortgerechte Gehölze und bei ausreichendem Pflanzgebot bevorzugt großwüchsige Arten zu verwenden. Koniferen sind nur in Form von klein- und mittelwüchsigen Arten und Sorten zulässig bzw. sind auf eine Höhe von 2,0 m zu beschränken. Am östlichen Gebietsrand – im Übergangsbereich zur freien Landschaft – ist die Verwendung von Koniferen nicht zulässig.

Bäume und Sträucher sind – soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt – in einem Abstand von 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Nachträgliche Leitungen sind im genannten Abstand an den Gehölzen vorzuführen.

## 7.6 Anpflanzungen im Vorhabengebiet

Auf den im Planteil festgesetzten Standorten sind Bäume oder standortgerechte Sträucher entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Pflanzliste 1 zu pflanzen. Zusätzlich sind auf den nicht überbaubaren Flächen pro angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gem. Artenliste 1 hochstämmiger Laubbaum (3xv mB StUm 14/16) oder 60 m<sup>2</sup> regionaltypische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Baum- und Strauchstandorte sind grundsätzlich frei wählbar.

## 8. **Nachrichtliche übernommene Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen**

### 8.1 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 8.2 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Terrassenschottern des Hochrheins, die von Auenlehm überdeckt sind. Die Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bauen Gesteine des Mittleren bzw. Oberen Muschelkalks oder des Keupers auf. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Das Plangebiet grenzt im Westen an ein im hochauflösenden Digitalen Geländemodell erkennbares ehemaliges, teilweise überbautes Kiesgrubengelände.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung, zu einzuhaltenden Sicherheitsabständen etwa vorhandener Geländekanten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

### 8.3 Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

#### Allgemeiner Hinweis

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB ([www.lgrb-bw.de](http://www.lgrb-bw.de)) entnommen werden.

## § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig werden die Festsetzungen aus dem überlagerten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittlere Greut I, Grundstücke Flst.-Nrn. 758/5, 697, 771/1, 772 (jeweils Teil)“ im hier mittels dieses Bebauungsplans neu ausgewiesenen Geltungsbereich unwirksam.

Küssaberg, den 24.09.2019

Manfred Weber  
Bürgermeister



